

Återköp av fastigheten Björröd 1:209 samt
förlikningsavtal

8

2022KS183

Kommunstyrelsen

Datum
2022-11-10

Diarienummer
2022KS183 252

Återköp av fastigheten Björröd 1:209 samt förlikningsavtal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner *Köpekontrakt avtalsnummer 12921–2022 och förlikningsavtal, avtalsnummer 12922–2022 mellan Härryda kommun och Turk Food AB gällande fastigheten Björröd 1:209.*

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna köpekontrakt och förlikningsavtal gällande fastigheten Björröd 1:209.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen sålde år 2020 fastigheten Björröd 1:209 till Turk Food Sweden AB. Turk Food har efter markmiljöundersökningar funnit att marken är förorenad och inkommit med begäran om att i första hand bli erbjuden annan mark för etablering i Härryda kommun, alternativt att häva köpet och få ersättning för uppkomna kostnader. Förvaltningen kan inte tillmötesgå önskemålet från Turk Food om att erbjudas annan mark för etablering inom kommunen då kommunen inte äger mark som är planlagd för det ändamål och i den storlek som behövs för den tänkta etableringen.

Förvaltningen bedömer att kraven för att det ska anses vara ett fel i fastigheten inte uppfylls och medför därför inte rätt för Turk Food att häva sitt förvärv av fastigheten samt att erhålla skadestånd med anledning av de upptäckta föroreningshalterna i marken. Förvaltningen bedömer dock att det är skäligt att erbjuda Turk Food att återköpa fastigheten med anledning av de omfattande åtgärder som fastighetsägaren anser behöver vidtas för att realisera den tänkta etableringen. Förvaltningen föreslår därför att kommunen återköper fastigheten Björröd 1:209 utifrån samma ekonomiska villkor som gällde vid försäljningen tillsammans med tecknande av ett förlikningsavtal där parterna avstår ytterligare ekonomiska anspråk.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 10 november 2022
- Förlikningsavtal mellan Turk Food AB och Härryda kommun, avtalsnummer 12922–2022

- Köpekontrakt mellan Turk Food AB och Härryda kommun, avtalsnummer 12921–2022
- Tjänsteskrivelse 11 mars 2020, Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet A
- Kommunstyrelsens beslut den 29 april 2020 § 182

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 april 2020 § 182 att sälja fastigheten Björröd 1:209 till Turk Food Sweden AB, nedan kallad Turk Food.

Fastigheten Björröd 1:209 är ca 17 400 kvm, obebyggd och planlagd som industrimark i gällande detaljplan. Turk Food förvärvade fastigheten med avsikten att uppföra en byggnad för lager och kontor om ca 6000–7000 kvm. Den överenskomna köpeskillingen för fastigheten var 6 525 000 kronor. I det köpekontrakt som tecknades med Turk Food villkorades köpet bland annat av att VA-anläggningsavgift, plan- och bygglovsavgift och anslutningsavgift inte ingick i köpeskillingen. Därtill reglerades att byggnation skulle påbörjas inom 8 månader efter tillträdesdagen och att fastigheten såldes i befintligt skick med en upplysning om att det krävs kompletterande geotekniska undersökningar.

Turk Food kontaktade kommunen under hösten 2021 med anledning av att man vid en markmiljöteknisk undersökning funnit att marken innehåller olika miljöföroreningar. På tomten har det inte pågått någon verksamhet under tiden som Turk Food har ägt marken. Innan området exploaterades utgjordes det i huvudsak av öppen eller igenväxande mark som tidigare nyttjats för jord- och skogsbruk. Marken är till stora delar ett torvområde.

Med anledning av föroreningshalterna anser Turk Food att marken är olämplig att bebygga. Marken fungerar idag som en naturlig buffert och reningsplats för omgivande markområden och tar man bort bufferten genom att schakta bort de naturliga växtlager som marken består av, riskerar kringliggande mark och vattendrag att påverkas negativt. Turk Food anser att det är orimligt dyrt att bebygga fastigheten enligt planerat då stora mängder material måste schaktas bort och deponeras. Turk Food har därför vänt sig till kommunen med begäran om i första hand bli erbjuden annan mark för etablering i Härryda kommun, alternativt att häva köpet och få ersättning för uppkomna kostnader.

Ekonomiska konsekvenser

Björröd 1:209 utgör en del av exploateringsområdet Björröd industriområde. Fastigheten såldes under 2020 men är tänkt att delredovisas först i bokslut 2022. I och med att kommunen förvärvar tillbaka fastigheten innebär det en minskning av kommunens exploateringsresultat med 6,525 miljoner kronor för år 2022. Förvärvet av fastigheten innebär endast försumbart ökade driftkostnader i form av tillsyn och generell markförvaltning.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen beträffande att fastigheten Björröd 1:209 idag fungerar som en naturlig buffert där vatten från omgivande mark infiltreras och renas innan det når recipient dvs. mottagaren och därmed instämmer förvaltningen med Turk Food. Fastigheten kan därför anses vara lämplig att bevara obebyggd - såvida inte åtgärder för omhändertagande av föroreningar vidtas i området. Fortsatt utredning krävs för att bedöma om och hur fastigheten kan nyttjas för avsett ändamål dvs. industri.

Förvaltningen kan inte tillmötesgå önskemålet från Turk Food om att erbjudas annan mark för etablering inom kommunen då kommunen inte äger mark som är planlagd för det ändamål och i den storlek som behövs för den tänkta etableringen.

Förvaltningen bedömer att kraven för att det ska anses vara ett fel i fastigheten inte uppfylls och medför därför inte rätt för Turk Food att häva sitt förvärv av fastigheten samt att erhålla skadestånd med anledning av de upptäckta föroreningshalterna i marken. Därmed bedömer förvaltningen att det är oskäligt att kommunen ska ersätta Turk Food för uppkomna kostnader. Förvaltningen bedömer dock att det är skäligt att återköpa Björröd 1:209 från Turk Food då markmiljöundersökningar har visat på att det krävs omfattande åtgärder för att realisera den tänkta etableringen.

Ett återköp av fastigheten föreslås ske på samma ekonomiska villkor som den ursprungliga försäljningen av fastigheten år 2020. Förvaltningen bedömer att kommunen inte bör belastas med några övriga kostnader avseende försäljningen av fastigheten, varför ett förlikningsavtal har upprättats efter överenskommelse med Turk Food. Förvaltningen bedömer att föreslagen köpeskilling tillsammans med ett förlikningsavtal där parterna avstår ytterligare ekonomiska anspråk är väl motiverad med hänsyn till det rättsliga läget och övriga förutsättningar.

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Ria Andersson
Mark- och exploateringschef

Mellan Härryda kommun, org nr: 212000-1264, 435 80 Mölnlycke, nedan kallad **kommunen**, och Turk Food Sweden AB, org.nr: 556944-9175, Grönsaksgatan 9, 411 04 Göteborg, nedan kallad **företaget**, träffas följande:

FÖRLIKNINGSAVTAL

1 BAKGRUND

Kommunen har sålt fastigheten Härryda Björröd 1:209, avtalsnummer 24-2020 (då del av Björröd 1:191) till företaget. Efter fullbordat köp har markmiljöundersökningar visat att fastigheten är olämplig för avsedd etablering. Genom denna förlikning åtar sig kommunen att köpa tillbaka fastigheten mot att företaget förbinder sig att avstå från ytterligare krav mot kommunen med anledning av det tidigare förvärvet.

2 ÖVERENSKOMMELSE

För avtalet gäller följande villkor:

- Kommunen åtar sig att köpa tillbaka fastigheten Härryda Björröd 1:209 enligt villkor i bifogat köpekontrakt, **bilaga 1**.
- Genom detta förlikningsavtal förbinder sig företaget att avstå från ytterligare krav mot kommunen med anledning av det tidigare förvärvet av fastigheten Härryda Björröd 1:209, avtalsnummer 24-2020 och säljarens samtliga krav med anledning av förvärvet är därmed slutligt reglerade.
- Förlikningsavtalet gäller endast under förutsättning att det godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som fått laga kraft samt att köpekontraktet (**bilaga 1**) godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som fått laga kraft.

* * *

Signatursida följer

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Företagets underskrift:

Ort: Göteborg Datum: 2022-10-26

För Turk Food Sweden AB



Resat Duman

Företagets underskrift bevitnas:



Rustem ISIMJAN
Namnförtydligande



Rodi Oguz
Namnförtydligande

Kommunens underskrift:

Ort och datum

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef
för Härryda kommun

Ria Andersson
Mark- och exploateringschef
för Härryda kommun

BILAGOR

Bilaga 1 Köpekontrakt Härryda Björröd 1:209

Mellan Härryda kommun, org nr: 212000-1264, 435 80 Mölnlycke, nedan kallad **kommunen**, och Turk Food Sweden AB, org.nr: 556944-9175, Grönsaksgatan 9, 411 04 Göteborg, nedan kallad **säljaren**, träffas följande:

KÖPEKONTRAKT

Parterna är överens om att kommunen härmed återköper fastigheten Härryda Björröd 1:209 från säljaren sedan fastigheten efter markmiljöundersökningar visat sig vara olämplig för avsedd etablering.

Säljaren överlåter till kommunen med full äganderätt fastigheten Härryda Björröd 1:209, nedan benämnd fastigheten. För avtalet gäller följande villkor:

1 KÖPESKILLING

Kommunen ska till säljaren erlægga en köpeskillning om totalt SEXMILJONERFEMHUNDRATJUGOFEMTUSEN (6 525 000) KRONOR.

2 BETALNING & KÖPEBREV

Kommunen ska erlægga köpeskillingen till säljaren senast på tillträdesdagen. Betalning sker till av säljaren anvisat konto. Kommunen övertar inga lån.

Efter fullgjord betalning ska undertecknat köpebrev överlämnas till säljaren. Om köpeskillingen ej erläggs i rätt tid ska kommunen utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.

3 TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten ska ske fyra veckor efter det att detta avtal är giltigt enligt punkt 13.

4 INTECKNINGAR

Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar.

5 BELASTNINGAR

Säljaren garanterar vidare att fastigheten ej besväras av oinskrivna servitut eller nyttjanderätter utöver:

- Servitut för slänt för gång- och cykelväg till förmån för Björrod 1:191 (Härryda kommun),
- Servitut för elledning till förmån för Hulebäck 1:580 (Härryda Energi AB).

6 FARAN FÖR FASTIGHETEN

Fram till tillträdesdagen ska säljaren bära risken om fastigheten skadas av olyckshändelse (den s.k. faran för fastigheten), samt ansvara för att byggnader och annat som hör till fastigheten vårdas väl. Säljaren garanterar att fastigheten under nämnda tid är fullvärdesförsäkrad.

Faran för fastigheten övergår på kommunen från och med tillträdesdagen.

7 FÖRDELNING AV KOSTNADER OCH INTÄKTER

Äganderätten till fastigheten övergår till kommunen på tillträdesdagen. Säljaren ska betala samtliga kostnader och skatter för fastigheten som avser tiden fram till tillträdesdagen. Från och med tillträdesdagen övergår samtliga betalningsskyldigheter för fastigheten samt rätten till all avkastning från fastigheten till kommunen.

8 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överläts i befintligt skick.

9 LAGFART, FASTIGHETSBLDNING

Kommunen betalar alla med detta förvärv uppkommande lagfartskostnader och/eller lantmäterikostnader.

10 ÖVERLÄMNANDE AV HANDLINGAR

På tillträdesdagen ska säljaren till kommunen överlämna:

- Kvitteerat köpebrev
- Dokumentation avseende genomförda markmiljöundersökningar och geotekniska undersökningar som säljaren innehar och som är av betydelse för kommunen som ägare till fastigheten.

11 SKADESTÅND

Säljaren garanterar att köpebrev och köpekontrakt, avtalsnummer 24-2020, inte har överlåtit på någon annan.

Skulle säljaren eller kommunen ej fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, efter att det har blivit giltigt enligt punkt 13, äger motparten rätt till skälig ersättning.

12 STÄDNING MM

Ingen lös egendom ska ingå i köpet. Kommunen har rätt att på säljarens bekostnad bortforsla eventuellt kvarvarande föremål från fastigheten efter tillträdesdagen.

13 VILLKOR

Detta avtal är endast giltigt under förutsättning:

att det godkänns av kommunstyrelsen i Härryda kommun genom beslut som fått laga kraft. Avslår kommunstyrelsen köpet ska detta köp återgå i sin helhet utan rätt till ersättning.

* * *

Signatursida följer

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Säljarens underskrift:

Ort: Göteborg Datum: 2022-10-26

För Turk Food Sweden AB



Resat Duman

Säljarens underskrift bevittnas:



Rustem DUMAN

Namnförtydligande



Razi Ayuz

Namnförtydligande

Kommunens underskrift:

Ort och datum

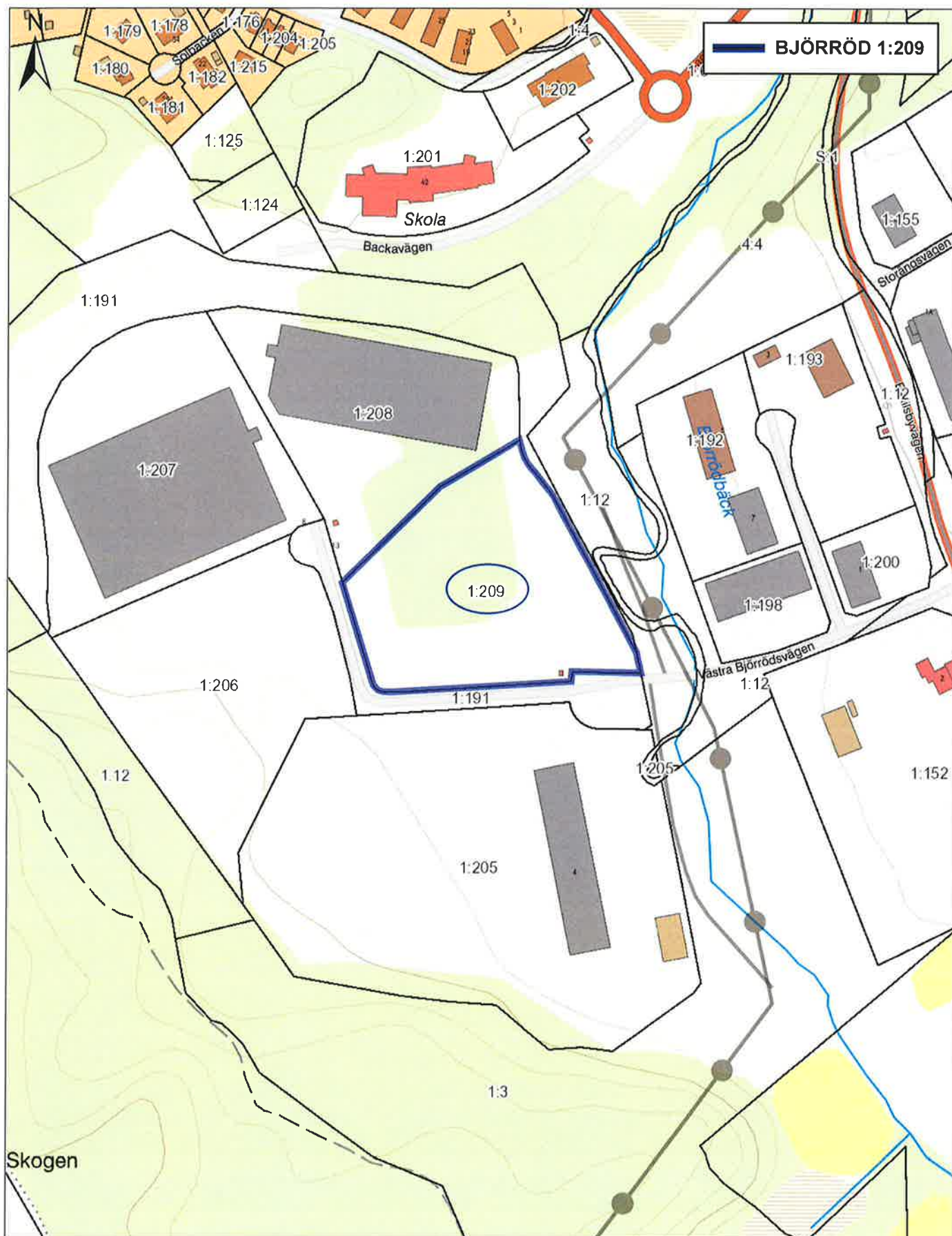
Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef
för Härryda kommun

Ria Andersson
Mark- och exploateringschef
för Härryda kommun

BILAGOR

Bilaga 1 Kartbilaga Björred 1:209

Bilaga 2 Fastighetsutdrag Björred 1:209 daterat 2022-10-17



Skala 1:3 000
Datum: 04.13.2022

Sektorn för Samhällsbyggnad, Härryda kommun. Kartan har ej rättsverkan. Fastighetsgränser och ledningsinformation kan ha ett ungefärligt läge i kartan. För exakt ledningsinformation, kontakta Ledningskollen.

Härryda Björröd 1:209

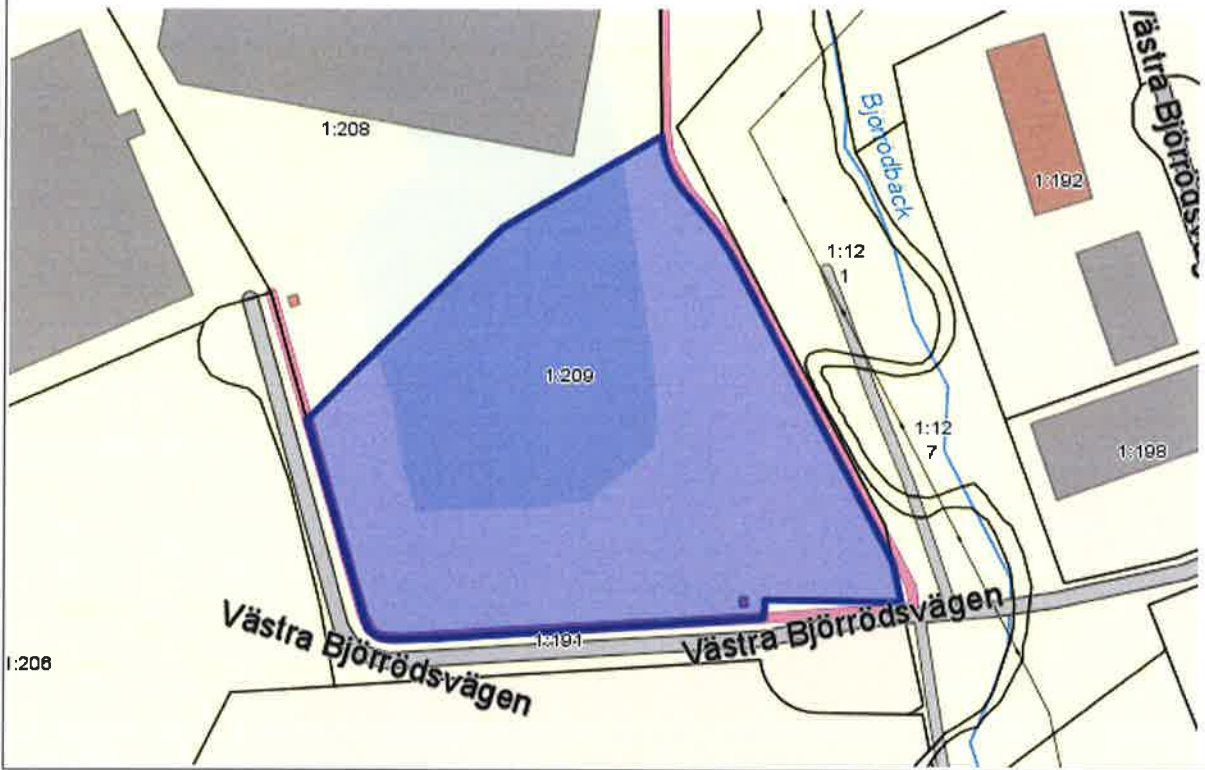
Status: Levande

Riksnnyckel: 140878874

Internnyckel: 140878874

Ajourdatum IM: 2021-08-06

Ajourdatum FR: 2021-09-30



Anmärkning församling

Socken: Landvetter

Tidigare beteckning

(Uppgifter saknas)

Ursprung

Fastighet

[Björröd 1:191](#) Härryda

Avregistrerad till

(Uppgifter saknas)

Adress

Gata/väg	Distrikt	Kommundel
Västra Björrödsvägen 11 (Reserverad)	Landvetter	Björröd

Areal

Total/Område	Landareal (Kvm)	Vattenareal (Kvm)	Totalareal (Kvm)
Totalt:	17397	0	17397
1	17397	0	17397

Koordinater

Område: 1		
Koordinatpar	X-Koord	Y-Koord
Lokalt - SWEREF 99 12 00	6395313,4	164138,0
SWEREF 99 TM	6396088,8	335237,3
RT90 2,5 G Väst	6400263,8	1287159,4
Ajourhålls i:	SWEREF 99 TM	
Punkttyp:	Centralpunkt inom området	
Kvalitetsdatum:	0000-00-00	

Fiske

(Uppgifter saknas)

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

(Uppgifter saknas)

Samfällighetsförening

(Uppgifter saknas)

Skattetal

(Uppgifter saknas)

Åtgärder

Datum	Akt	Egen aktbeteckning	Littera
2020-09-29	1401-2020/41 (DjVu)		
Åtgärder:	Avstyckning		
Gäller i fastighet			
Björrod 1:208 Härryda			
Björrod 1:209 Härryda			

Avskild mark

(Uppgifter saknas)

Rättigheter

Län	Akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
O	D202100304300:1.1 (DjVu)	Avtalsservitut	Levande	GÅNGBANA, CYKELBANA
Aktdetaljer				
<i>Åtgärd</i>	<i>Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
	2021-07-08		N	
Anmärkning/beskrivning: GÅNGBANA, CYKELBANA				
Förmån				
Björrod 1:191 Härryda				
Last				
Björrod 1:209 Härryda				
Län	Akt	Rättighetstyp	Status	Ändamål
O	D202100304300:2.1 (DjVu)	Avtalsservitut	Levande	ELLEDNING
Aktdetaljer				
<i>Åtgärd</i>	<i>Datum</i>	<i>Senast ändrad</i>	<i>Under ajourf</i>	<i>Karta och status</i>
	2021-07-08		N	
Anmärkning/beskrivning: ELLEDNING				
Förmån				
Hulebäck 1:580 Härryda				
Last				
Björrod 1:209 Härryda				

Planer, bestämmelser och fornlämningar**Planer**

Ändring av DP: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE, ÄNDRING 3		
Akt:	1401-P182 (DjVu)	
Beslutsdatum:	2010-02-23	
Laga kraft:	2010-03-20	
Genomförandetid:	2010-03-21 till 2015-03-20	
Senast ajourförd:	2020-09-29	
Berör		
Inom planområdet:	Björrod 1:3 Härryda	
	Björrod 1:12 Härryda	
	Björrod 1:191 Härryda	
	Björrod 1:206 Härryda	
	Björrod 1:208 Härryda	
	Björrod 1:209 Härryda	
	Landvetters-Backa 1:5 Härryda	
Hänvisningar		
<i>Hänvisning</i>	<i>Akt</i>	<i>Beslutsdatum för hänvisat planbeslut</i>
Ändrar	1401-P93/7 (DjVu)	1993-11-15
Ändrar	1401-P98 (DjVu)	2005-08-29
Ändrar	1401-P152 (DjVu)	2008-09-25

Taxering

Årtal/Taxår 2023/2022**Taxeringsenhet: 742815-0**

Uppgiftsår:	2021	Skattemynd/kontor:	1405	Areal i kvm:	17397
Taxeringsvärde tkr:	3131	Markvärde:	3131		
Typkod:	411 Industrienhet, tomtmark				
Beskrivning:	Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet				
Industritillbehör:	Industritillbehör saknas	Enhet:	Normal enhet (utan samtaxering)		

Taxerad ägare

556944-9175 Turk Food Sweden Ab	Box 36019	(FB)
	400 13 Göteborg	
Juridisk form:	Övriga aktiebolag	
Ägandetyper:	Andel: 1/1	

Värderingsenheter

Typ: 80 Industrimark	Markvärde (tkr): 3131	VE id: 301673254
Yta byggrätt ovan mark (kvm):	Uppgift saknas	
Tomtarea (kvm):	17397	
Riktvärde byggrätt (kr/kvm):	Uppgift saknas	
Riktvärde tomtareal (kr/kvm):	180	
Klassificering av byggnadsrätt:	Uppgift saknas	
Riktvärdeområde:	1401155	
Justeringsorsak:	Uppgift saknas	
Basvärde före justering (tkr):	3131	

Lagfaren ägare

556944-9175 Turk Food Sweden Ab	Box 36019	(FB)
	400 13 Göteborg	
Namn enligt lagfart:	Turk Food Sweden Ab	
Aktnummer:	D-2021-00141225:1	Inskrivningsdatum: 2021-04-08
Köp(även transportköp)	2021-02-19	6525000 SEK
Juridisk form:	Övriga aktiebolag	
Andel:	1/1	

Tomträttsinnehavare (Uppgifter saknas)**Tidigare ägare** (Uppgifter saknas)**Tomträttsupplåtelse** (Uppgifter saknas)**Inskrivningar**

Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
	2021-07-08	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	1 (med lika rätt)	
Ändamål:	Gångbana Cykelbana	
Akt	Inskrivningsdatum	Beslut
	2021-07-08	Beviljad
Typ:	Avtalsservitut	
Företrädesordning:	2 (med lika rätt)	
Ändamål:	Elledning	

Anteckningar (Uppgifter saknas)**Noteringar (kommunspezifika)** (Uppgifter saknas)**Område**

Typ	Område	Beskrivning	Nivå
Nyckelkodsområde 6-siffernivå	212600	Björrods industriområde	
Ingår i			
Typ	Område	Beskrivning	Nivå
Skolområden	16	Backa	2
Hemtjänstområden	3	Landvetter Härryda	2
Rektorsområden	LA	Landvetter	3
Valdistrikt	LAND 1	Landvetter 1	2

Församlingar	LANDV	Landvetter församling	3
. Tätorter	LTÄT	Landvetter tätort	2
"Temporära", egendefinierade områden	FÖRSLAG RÅDASJÖN VSO		
Spatial områdestyp	Område	Beskrivning	
Planområde	140015653	1401-P93/7	
Kommunområde	1401	HÄRRYDA	
Demografiskt statistikområde	1401C1110	DeSO 1401C1110	
Regionalt statistikområde	1401R006	Landvetter östra-Snäkered-Björöd	

Byggnader

Husnr	Byggnadstyp	Byggnadsstatus	Senaste ajourföring
I	Samhällsfunktion	Gällande	20201001
Adress			
(Uppgifter saknas)			
Alternativnamn			
(Uppgifter saknas)			

--- Listan slut ---

Kommunstyrelsen

Datum
2020-03-11

Dnr
2020KS159 253

Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet A

Sammanfattning

Sektorn för samhällsbyggnad har upprättat förslag till köpekontrakt mellan Turk Food Sweden AB och Härryda kommun. Köpekontraktet innebär att kommunen överlåter en del av fastigheten Björröd 1:191 om totalt 17 400 kvm till Turk Food Sweden AB för en köpeskilling av 6 525 000 kronor. Överlåtelsen avser ett område som enligt detaljplan är avsett för industri, kontor och detaljhandel med skrymmande varor.

Turk Food Sweden AB avser upprätta en byggnad på ca 6 000 kvm, med möjlighet att bygga till ca 1 000 kvm, innehållande lager, logistik och kontor. Företaget är livsmedelsgrossist och importerar varor främst från Nederländerna och Tyskland. Deras kunder är bland annat ICA, Citygross och Orienthuset samt livsmedelsgrossister i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Idag är de 30 anställda och avser att växa till 100 anställda inom en femårsperiod, med främst fler lagerarbetare med lägst krav på grundskoleutbildning samt kontorsanställda.

Ersättningsnivån baseras på ett bedömt marknadsvärde med Göteborgsregionen som referensmarknad samt fastighetens beskaffenhet och läge.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner köpekontrakt mellan Härryda kommun och Turk Food Sweden AB enligt föreliggande förslag.

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna köpekontraktet och övriga till försäljningen tillhörande handlingar.

Anders Ohlsson
Samhällsbyggnadschef

Kristina Englund
Mark- och exploateringschef

Bilagor:
Köpekontrakt
Lägeskarta
Värdering

Mellan Härryda kommun, org.nr: 212000-1264, ägare till fastigheten Härryda Björröd 1:191, nedan kallad kommunen och Turk Food Sweden AB, org.nr: 556944-9175, Grönsaksgatan 9, 411 04 Göteborg, nedan kallad köparen, träffas följande:

KÖPEKONTRAKT

Kommunen överlåter till köparen med full äganderätt del av fastigheten Härryda Björröd 1:191 i enlighet med de villkor som anges i köpekontraktet. Området som avses benämns härnäst som fastigheten och redovisas inom blåmarkerat område i kartbilaga 1.

1 FASTIGHETEN

Kommunen säljer fastigheten, området visas med blå färg på kartbilaga 1. Området uppmäter ca 17 400 kvm. Fastighetens slutliga exakta areal bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Fastigheten är industrimark i gällande detaljplan.

2 FASTIGHETSILDNING

Kommunen ska ansöka om och bekosta fastighetsbildning av fastigheten. Köparen biträder härmed kommunens ansökan. Fastigheten ska efter fastighetsbildningen uppmäta ca 17 400 kvm. Mindre avvikelse från uppgiven areal accepteras av båda parter utan justering av köpeskillingen.

3 KÖPESKILLING

Köparen ska till kommunen erlägga en köpeskillning om totalt SEXMILJONERFEMHUNDRATJUGOFEMTUSEN (6 525 000) KRONOR.

4 BETALNING, KÖPEBREV, HANDPENNING

En handpenning om 326 250 kr ska erläggas då detta avtal undertecknas av köparen.

Köparen ska till kommunen erlägga resterande del av köpeskillingen, 6 198 750 kr på tillträdesdagen.

Efter fullgjord betalning ska undertecknat köpebrev överlämnas av kommunen. Om köpeskillingen ej erlägges i rätt tid ska köparen utge dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalt belopp tills betalning sker.



5 TILLTRÄDE

Tillträde till fastigheten ska ske tre veckor från det att detta avtal har blivit giltigt enligt punkt 23.

6 INTECKNINGAR

Fastigheten säljs fri från penninginteckningar och övriga inskrivningar.

7 SERVITUT

Härryda kommuns fastighet Björröd 1:12 ges rätt att inom fastigheten anlägga och bibehålla slänt för gång- och cykelväg. Släntens utsträckning är markerat med lila på kartbilagan.

8 BELASTNINGAR

Fastigheten säljs, med undantag från servitut i punkt 7, fri från oinskrivna nyttjanderätter.

9 GATUKOSTNAD

Genom fullgörande av detta avtal ska köparen anses ha fullgjort sina skyldigheter för fastigheten vad avser gatukostnad enligt nu gällande detaljplan för fastigheten.

Friskrivningen beträffande gatukostnader gäller dock inte ersättning för förbättringsarbeten på gata och annan allmän plats med därtill hörande anordningar inom detaljplaneområdet som framdeles kan komma att utföras och som inte kunnat förutses vid detta avtals upprättande.

10 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

VA-anläggningsavgift ingår **ej** i köpeskillingen.

11 PLAN- OCH BYGGLOVSAVGIFT

Kostnad för plan- och bygglovsavgift ingår **ej** i köpeskillingen.

12 ELANSLUTNING

Anslutningsavgift för el ingår **ej** i köpeskillingen.

13 BYGGNATION

Efter diskussioner mellan kommunen och köparen är parterna överens om att bygglovet ska motsvara den byggnation som köparen angivit, överenskommen byggnation redovisas i bilaga 2.

Om byggnation på fastigheten inte har påbörjats 8 månader efter tillträdesdagen har kommunen rätt att återköpa fastigheten om inte annat skriftligt överenskommes. Fastigheten återköps i sådant fall till i punkt 4 andra stycket angivet belopp.

Köparen får endast söka bygglov för en storlek på byggnaden som motsvarar kraven enligt detaljplanen och som står i relation till storleken på fastigheten enligt köpet. Det är Lantmäteriet som beslutar om fastighetens slutliga utformning och storlek, alltså kan mindre avvikelser från angiven kvadratmeter för fastigheten förekomma. Köparen står risken att bygglovet inte motsvarar den slutliga utformningen av fastigheten enligt Lantmäteriets beslut.

14 DAGVATTENHANTERING

Dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Omhändertagandet av dagvatten ombesörjs av köparen.

15 SPRINKLERANLÄGGNING

I det fall sprinklersystem ska installeras ska sådant försörjas genom egen vattenreservoar. Sprinklersystem får ej anslutas direkt till Härryda kommuns vattenledningar. Enstaka sprinklerhuvud får anslutas direkt efter vattenmätaren.

16 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten överläts i befintligt skick sådan den besiktigats av köparen.

Köparen är medveten om att det i området krävs kompletterande geotekniska undersökningar, vilket åligger köparen.

17 INKOMSTER OCH UTGIFTER

Inkomster av fastigheten som belöper på tiden fram till tillträdesdagen tillfaller kommunen, för tiden därefter köparen.

Utgifter fördelas på motsvarande sätt.

18 LAGFARTSKOSTNADER

Köparen ansöker om lagfart samt svarar för stämpelskatt och övriga lagfartskostnader med anledning av förvärvet.

19 SKADOR PÅ KOMMUNENS ANLÄGGNINGAR

Köparen har ej rätt att utföra schaktningsarbeten eller dylikt utanför det överlåtna området. För eventuella skador på gator, ledning eller annan anläggning, som förorsakas av köparen eller av denne anlitad entreprenör eller personal, är köparen ansvarig.

Fordon med s.k. larvfötter får ej framföras på gator. Det åligger köparen att rensa gator från lerspill och dylikt som uppkommer vid transporter till och från området.

20 UPPLAG, UPPSTÄLLNING

Köparen har ej rätt att nyttja kommunens gata eller övrig mark för upplag eller uppställning.



21 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Köparen är medveten om att vid kontraktsskrivningen är allmän gata samt vatten- och avloppsledningar inte framdragna till fastigheten. Dessa beräknas vara färdiga kvartal 2 2020. För att möjliggöra tillträde till fastigheten innan anläggningarna är färdiga har köparen möjlighet att nyttja kommunens angränsande mark för väg och byggvatten. Köparen ansvarar och bekostar byggnation och återställande av tillfälliga anläggningar. För detta ska särskilt avtal upprättas.

22 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan skriftligt medgivande från chefen för sektorn för samhällsbyggnad överlåtas på annan.

23 VILLKOR

Detta avtal gäller enbart under förutsättning att

- a) kommunstyrelsen i Härryda kommun godkänner detta avtal genom beslut som får laga kraft
- b) köparen sökt bygglov senast 3 månader efter att avstyckning av fastigheten har fått laga kraft

Har köparen inte sökt bygglov inom angiven tid har kommunen rätt att häva köpet. Om kommunen häver köpet behåller kommunen 100 000 kr av handpenningen.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Mölnlycke 2020-
För Härryda kommun

.....
Anders Ohlsson
Samhällsbyggnadschef

.....
Kristina Englund
Mark- och exploateringschef

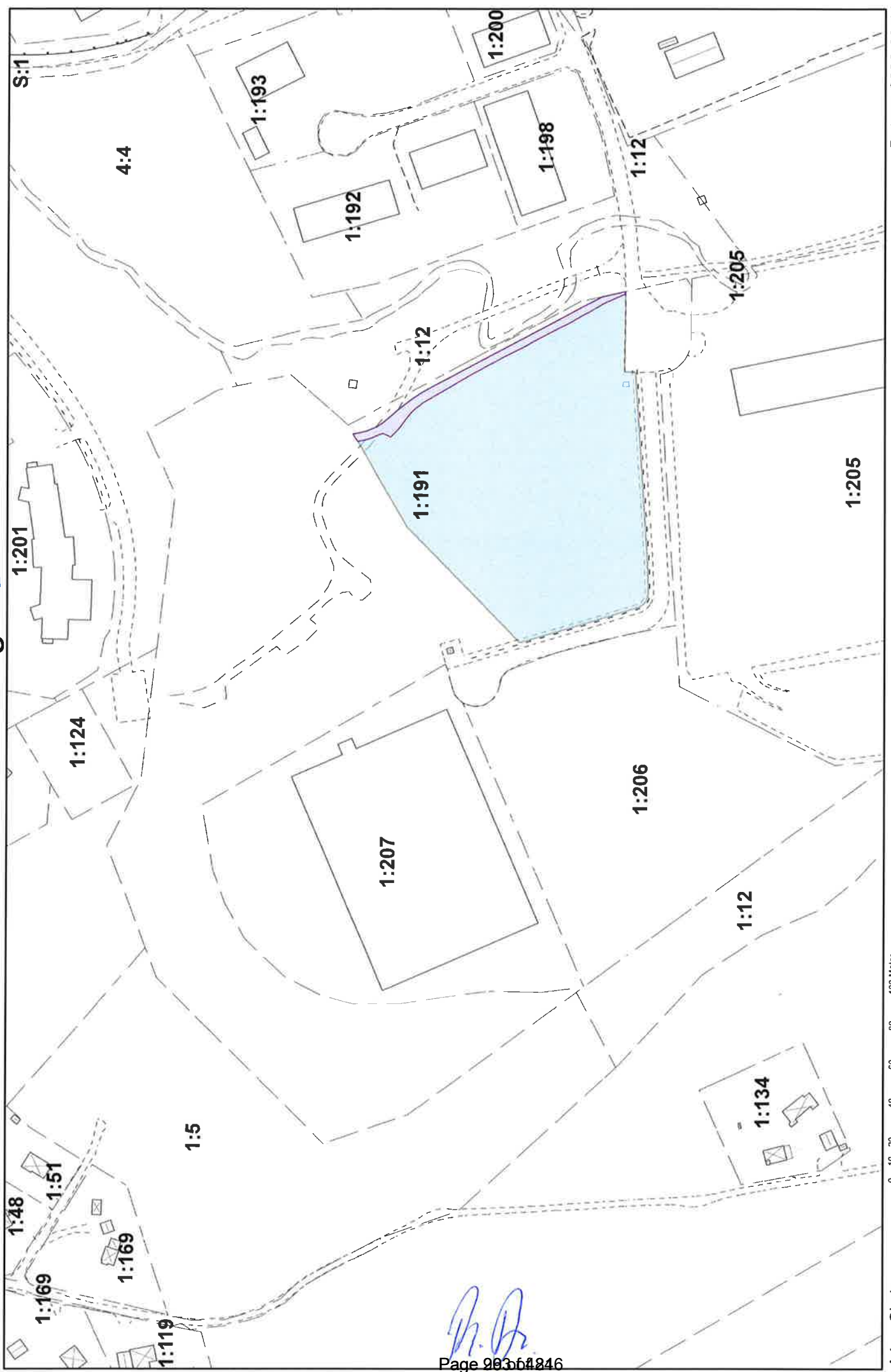
Göteborg 2020-03-12
För Turk Food Sweden AB


.....

Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande

Kartbilaga 1



[Signature]
Page 963bf4846

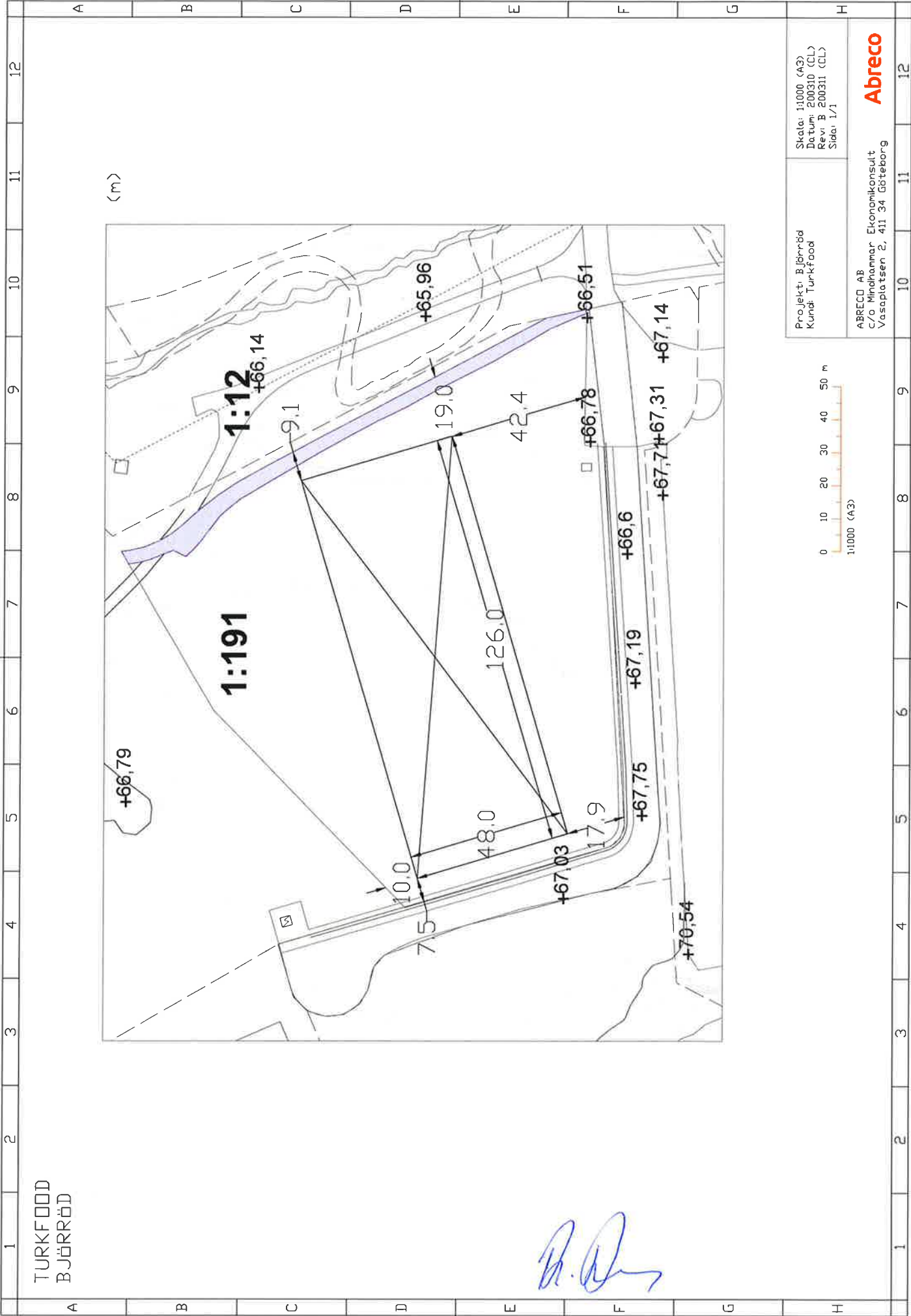


TURK FOOD

Lager och kontor, 6000 + 1000 kvm

Abreco

B. A.



TURKFOOD
BJÖRRÖD

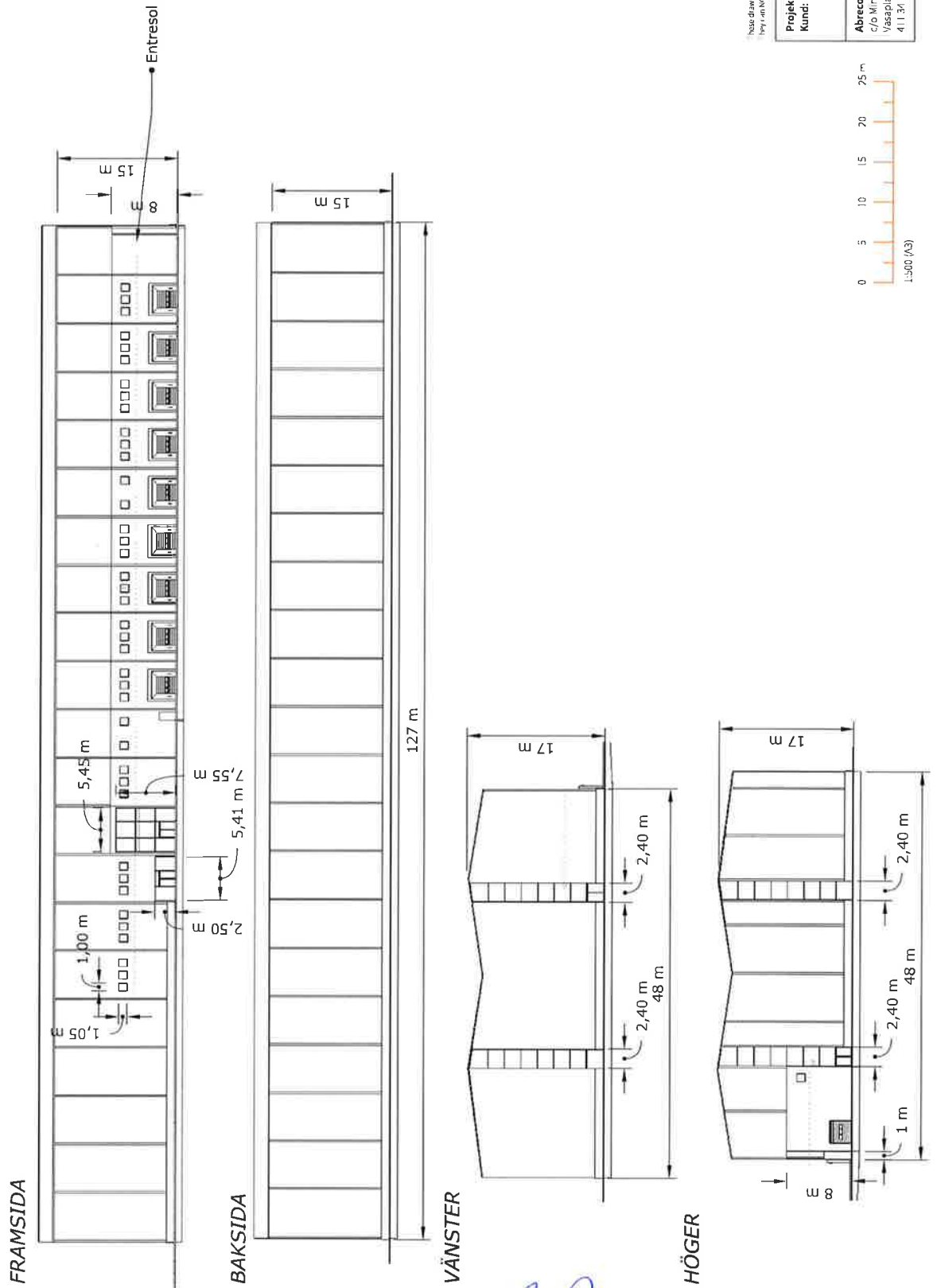
Projekt: Björrod
Kund: Turkfood



Skala: 1:1000 (A3)
Datum: 200310 (CL)
Rev: B 200311 (CL)
Sida: 1/1

ABRECO AB
c/o Minhammar Ekonomikonsult
Vasaplatsen 2, 411 34 Göteborg





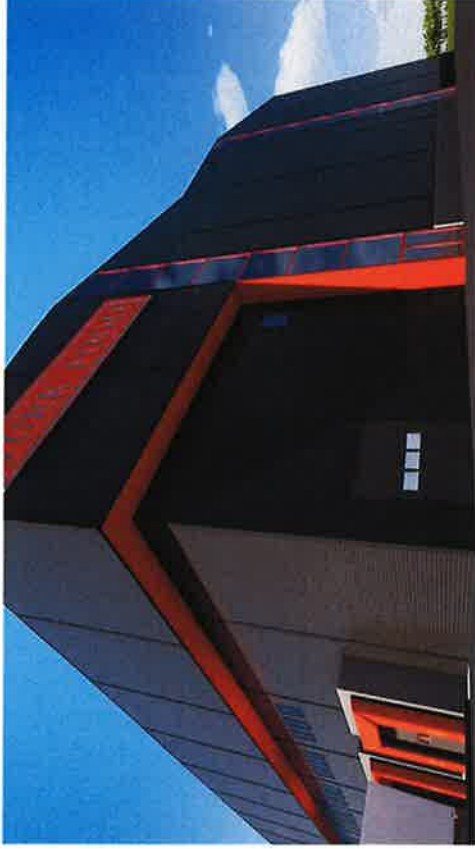
Basen och alla andra ritningar till Abreco AB är ett avsnitt av projekten byråns ritning.
Varje ritning till Abreco AB är ett avsnitt av projekten byråns ritning.

<p>Projekt: Björred Kund: Turk Food</p>	<p>Skala: 1:1000 (A3) Datum: 200306 (CL) Rev: 700214 Sida: 4/5</p>
<p>Abreco AB c/o Mindhammars F.konorm konsult Vasaplatsen 2 411 34 Göteborg</p>	
<p>Abreco</p>	

"Trygghet, personlighet och kvalitet"



Vy från vägen. Den röda markeringen i fasaden ger huvudentrén ett tydligt blickfång.



Detalj i nischen som skapar dynamik i fasaden. Den röda ramen i logon återspeglas.



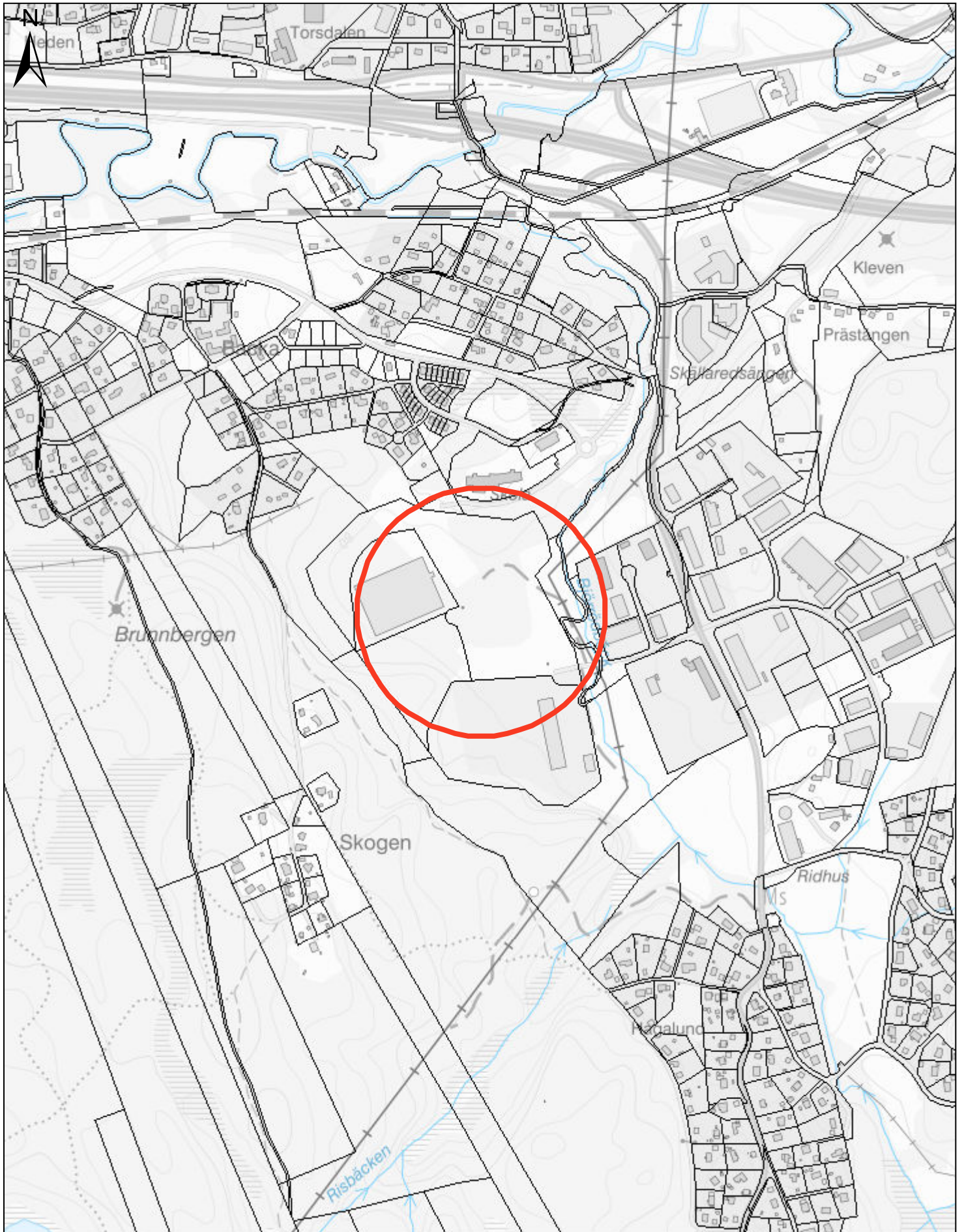
Vy över entréer och lastbryggor.



Detaljer i fasadens kortsida, ljusinsläppet ramas in i Turk Food-rött. Baksidan har plats för ytterligare parkering.

This drawing is the property of Abreco AB and are protected by copyright. Any further distribution, reproduction or modification is strictly prohibited.

Projekt: Sjörrad	Skala: 1/4
Kund: TurkFood	Datum: 19.10.2021 (CL)
	Rev.: 200127 (CI)
	Sida: 5/5
Abreco AB c/o Minihammars Fikonmikonstult Väspålsan 2 411 34 Göteborg	
Abreco	



Värdeutlåtande

Fastigheten HÄrryda Björröd 1:191 (del av)



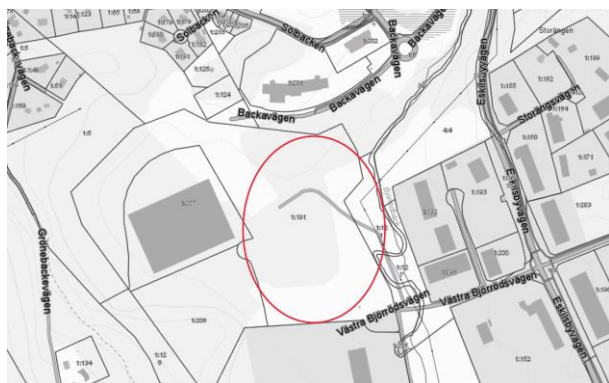
Innehållsförteckning

1. Uppdragsbeskrivning	3
2. Värderingsobjekt	5
3. Marknadsanalys	6
4. Värderingsmetodik	11
5. Värdering	11
6. Slutsatser	14

1. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av industritomtmark inom del av fastigheten Härryda Björrod 1:191. Se ungefärlig omfattning nedan.



Källa: Härryda kommun

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Härryda kommun genom Robin Axelsson.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag inför en eventuell försäljning av industrimark inom området.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-01-28.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Uppgifter om värderingsobjektets exakta omfattning, areal och framtida utformning har ej tillhandahållits. Vid bedömningen av marknadsvärdet har Svefa utgått från att värderingsobjektet utgörs av en normalstor industritomt.

Grundförutsättningar

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark förutsätts (gäller även då privata markägare initierar utveckling av nya byggrätter som föranleder utbyggnad av allmän platsmark).

Exploatören förutsätts bekosta projektering och uppförande av bebyggelse samt markplanering inom kvartersmark.

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för gator/vägar och dylikt på allmän mark ingår, det vill säga att de inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen). Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör förutsätts regleras i exploateringsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen

Besiktning och värderingsunderlag

Syn av värderingsobjektet genomfördes 2020-01-20.

Följande underlag har erhållit från uppdragsgivaren:

- Detaljplan (ändring av detaljplan) för Västra Björödsvägen, upprättad i maj 2005
- Karta över värderingsobjektets ungefärliga avgränsning

Underlag har inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

2. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms tomtmark för industri.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Härryda kommun.

Läge

Värderingsobjektet är beläget väster om Eskilsbyvägen i anslutning till Västra Björödsvägen i Björöd, Härryda kommun.

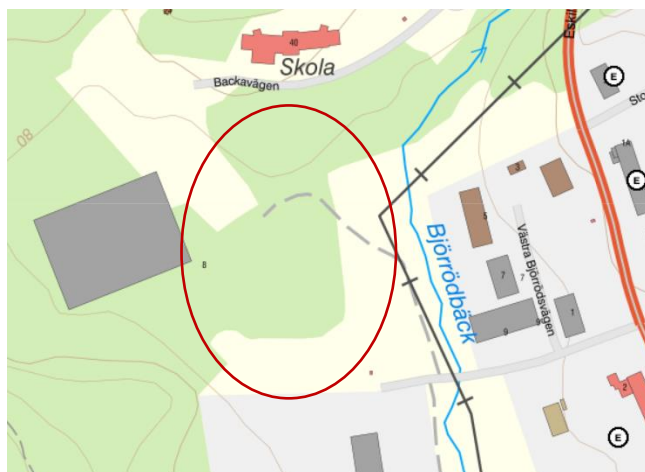
Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogs- och åkermark i väster samt av yngre industribebyggelse i öster. Backaskolan och viss villabebyggelse finns direkt norr om värderingsobjektet. Service finns närmast i Landvetter. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (riksväg 40) finns på knappt 1 kilometers avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 61 864 kvadratmeter och är i dagsläget obebyggt och utgörs i huvudsak av skogs-/ åkermark. Gata/ väg är delvis utbyggt.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade markområden.



Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare i avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret avseende hela Härryda Björöd 1:191. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter har inte närmare studerats. Värderingen förutsätter att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering. Genomförandetiden har gått ut.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan

Planbestämmelserna anger ändamålen industri, kontor samt detaljhandel med skrymmande varor (ej livsmedel) med en högsta byggnadshöjd om 15 meter. Största byggnadsarea uppgår till 50 % av fastighetsarean.

3. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt relativt god, men det är tydligt att konjunkturen gått in i en fas med svagare tillväxt och senare års goda utveckling väntas mattas av under kommande år. Även osäkerheten i omvärlden har ökat – såväl ekonomiskt som politiskt – med "avtalslöst" Brexit, eskalerande handelskonflikt mellan USA och Kina, Irans agerande i Persiska Viken.

BNP för 2018 uppgick till ca 2,4 %, men Konjunkturinstitutet har under 2019 kontinuerligt sänkt sin prognos som nu ligger på 1,2 respektive 0,7 % för 2019 och 2020. Tillväxten under 2019 var svag (+0,1 % i Q1; +0,1 % i Q2; +0,3 % i Q3). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar, särskilt bostadsinvesteringar, har till stor del legat bakom senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Exporten utgör en viktig del av BNP, men även här väntas tillväxten vara relativt svag (en svag krona är i detta sammanhang positivt, men investeringskonjunkturen i flera av Sveriges viktigast exportmarknader är svag). Inflationen för 2020 väntas ligga kring 1,7 – 1,8 %.

Utvecklingen på bostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har minskat markant under 2018 och 2019). Priserna på privatbostadsmarknaden har återhämtat sig och bedöms vara stabila, men en bestående nedgång skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramningar av finanspolitiken är därmed sannolikt att vänta.

Riksbanken höjde i december reporäntan med 25 punkter till 0 %, trots förväntningar om en svagare tillväxt i svensk och internationell ekonomi framöver. Detta då de bedömer att inflationen har goda förutsättningar att fortsatt ligga nära målet om 2,0 %. Prognosen är oförändrad, reporäntan väntas vara oförändrad under 2020 och 2021, och en bit in på 2022.

Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens finansiella tillgångar och sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt relativt god, men den svagare konjunkturen syns nu också tydligt på arbetsmarknaden. Under 2020 och 2021 väntas sysselsättningen öka med 27 000 respektive 19 000 personer, en klar minskning jämfört med tidigare prognos. Samtidigt väntas arbetslösheten öka, från 6,4 % 2019 (prognos) till 7,2 % under 2020 och 7,4 % under 2021.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men utvecklingen väntas vara starkast i Stockholm, Uppsala och Skåne. Det är främst sektorn "privata tjänster" som väntas ligga bakom den ökande sysselsättningen. Utrikes födda väntas stå bakom i princip hela sysselsättningsökning (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten fortsatt på historiskt låga nivåer).

Arbetsmarknaden väntas vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning. Långtidsarbetslösheten ses som den största utmaningen vilket ställer krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt. En annan utmaning är att öka tillgången på utbildad arbetskraft, särskilt utanför storstadsregionerna.

Härryda kommun

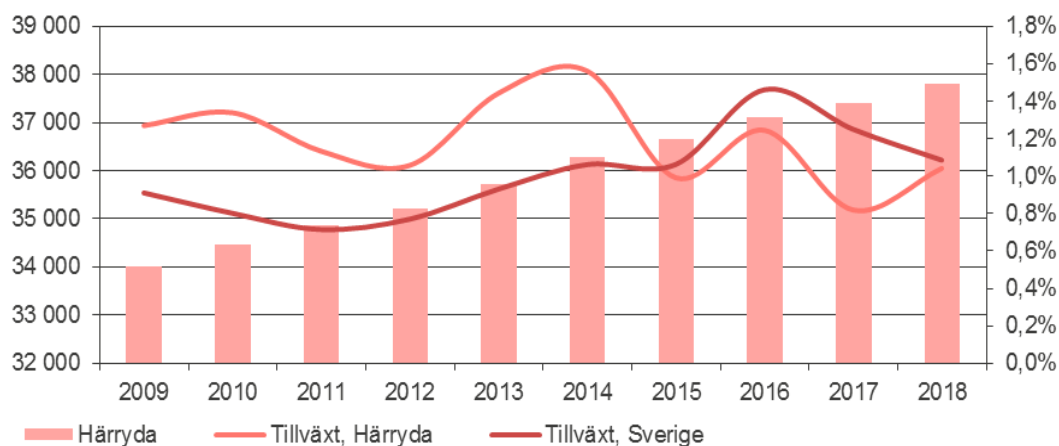
Befolkning

Befolkningen i Härryda uppgick vid årsskiftet 2018/2019 till 37 802 invånare, en ökning med drygt 1,0% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Härryda	34 007	34 463	34 854	35 223	35 732	36 291	36 651	37 108	37 412	37 802
Tillväxt, Härryda	1,3%	1,3%	1,1%	1,1%	1,4%	1,6%	1,0%	1,2%	0,8%	1,0%
Tillväxt, Sverige	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%

Källa: SCB

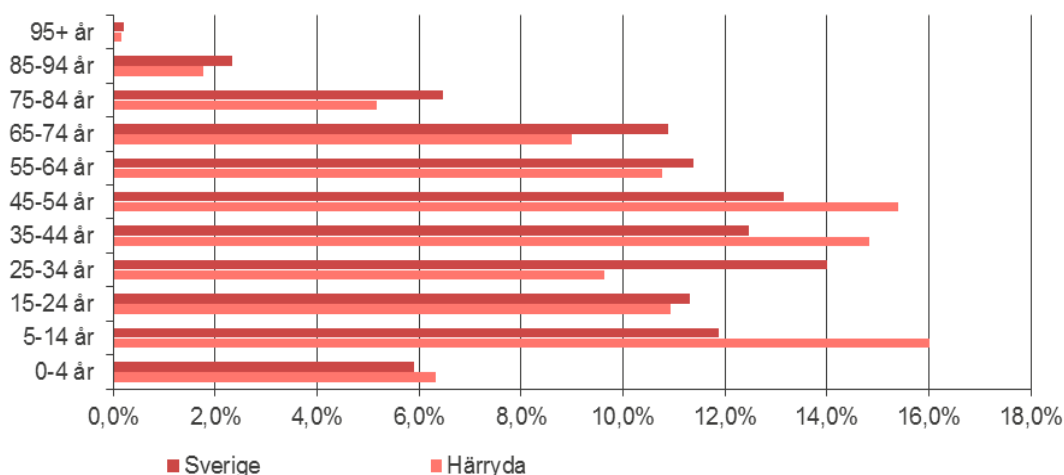
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 5-14 år samt 35-54 år är högre än riket i övrigt.

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Härryda är generellt högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier med undantag av åldern 20-29 år.

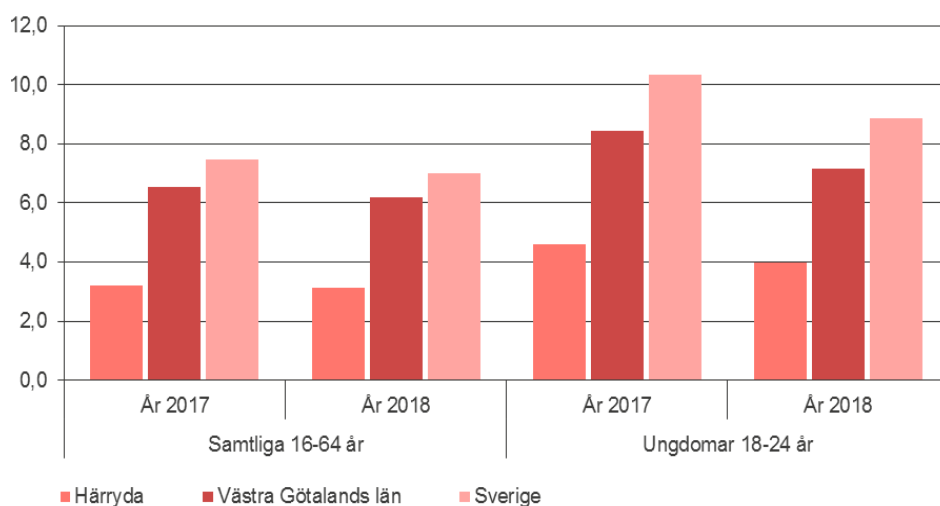
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	165,6	164,4	155,4
25-29 år	244,0	240,7	237,0
30-44 år	401,0	330,0	334,9
45-64 år	450,4	378,8	383,8
65+ år	275,6	245,8	249,6
Totalt 20+ år	364,9	302,3	305,1

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2018 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Härryda till 3,1 % vilket kan jämföras med Västra Götalands län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

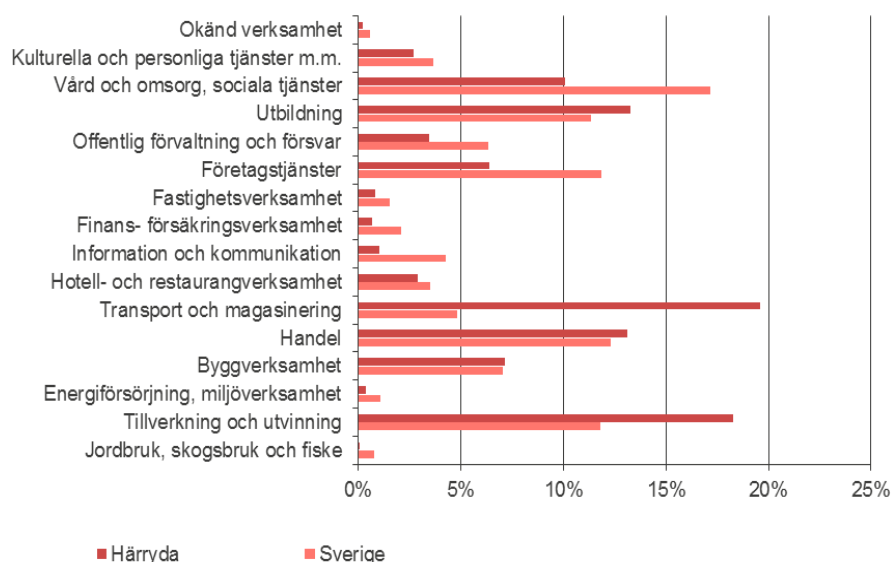


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på transport och magasinering samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Härryda på plats 10 i rankingen för 2019.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

2019 utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden, med en transaktionsvolymen kring 185 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Om även aktieöverlåtelser inkluderas (som Vonovias köp av Hembla och Victoria Park samt SBB:s köp av Hemfosa) summeras transaktionsvolymen till ca 240 mdkr. Till köparna hör främst svenska investerare, men det finns ett stort, och ökande intresse, från utländska aktörer. Utländska aktörer har emellertid ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare ett stort segment med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha dämpats något. Samhällsfastigheter, och främst olika typer av särskilda boenden, är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det finns ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar, inte bara för kvalitativa objekt i A-läge utan även på vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Det bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms senare års goda utveckling ha planat ut. Värdetillväxten framöver bedöms därför främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav.

Risk för stigande avkastningskrav under de kommande sex månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in på grund av en fortsatt svag utveckling på privatmarknaden för nyproduktion i kombination med tidigare stigande bygg- och exploateringskostnader.

De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en positiv syn på kreditmarknaden och kan relativt lätt erhålla finansiering, till goda villkor, särskilt för kvalitativa objekt. De stora aktörerna har tillgång till alternativa finansieringslösningar, något som varit tydligt under senare år då flera av de stora bolagen/institutionerna emitterat obligationer (varav en stor del "gröna" obligationer). Bankerna har en mer negativ syn på den kommande utvecklingen jämfört med fastighetsbolagen.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Härryda kommun avseende såväl bebyggda som obebyggda industrifastigheter har under de senaste åren varit stabil, med i genomsnitt 8 genomförda köp per år. Köpare har i huvudsak varit lokala bolag och privatpersoner och säljare har i huvudsak varit från samma kategorier samt kommunen.

Direktavkastningskraven för industrifastigheter i Härryda kommun varierar normalt i intervallet 6,5–8,5 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet bedöms ha ett relativt bra läge för industrifastigheter i Härryda kommun, vilket sammantaget bedöms utgöra ett B-läge för industrifastigheter i kommunen.

Med hänsyn till områdets starka utveckling under senare år, med ett relativt stort tillskott av industribebyggelse, samt med hänsyn till värderingsobjektets strategiska läge med närhet till riksväg 40 bedöms efterfrågan på värderingsobjektet sammantaget som bra. Sannolik köparkategori bedöms främst vara lokal aktör, regional aktör och egenanvändare.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Värdering av denna typ av objekt sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar industritomtmark. Korrigering görs för tids- och egenskapsmässiga avvikelser gentemot jämförelseobjekten. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller ställas i relation till någon eller några värdepåverkande egenskaper hos fastigheterna, t ex tomtareal.

5. Värdering

Ortsprismetod

En ortsprisanalys över lagfarna försäljningar av industrifastigheter taxerade med typkod 411 (industrienhet, tomtmark) har genomförts. I brist på jämförelseköp inom Härryda kommun har även genomförda köp i Partille och Lerum inkluderats i analysen. Urvalskriterier har varit köp som har genomförts efter den 1 januari 2015 samt objekt med en areal större än 1 000 kvadratmeter. Det har efter gallring med avseende på orena köp genomförts ett knappt 40-tal försäljningar som uppfyller dessa kriterier. Köpen redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
MELLBY 4:142	2018-09-03	Järningen företagshallar ekonomisk förening	Elga Aktiebolag	4 800	1 162	4 131
BÄRHULT 1:113	2016-08-18	Bärhults Industrifastigheter 2 AB	Privatperson	3 675	1 000	3 675
UGGLUM 14:231	2019-05-02	Von Utfall projektering AB	BJS Fastigheter i Partille AB	2 400	799	3 003
BÄRHULT 1:127	2019-09-26	Weatherproof Family AB	HÄRRYDA KOMMUN	5 524	796	6 940
MELLBY 146:8	2016-09-06	BMA Borelius Fastighets AB	Privatperson	1 350	747	1 807
UDDARED 1:14	2017-03-29	Flodagarveriet Fastigheter AB	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÅSTEN NR	2 000	680	2 941
BÄRHULT 1:126	2018-03-27	Jeskilsson Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	5 109	656	7 790
BÄRHULT 1:122	2019-03-05	Bärhults Utvecklings AB	HÄRRYDA KOMMUN	6 803	650	10 450
BÄRHULT 1:120	2018-07-30	FPA Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 705	650	4 162
BÄRHULT 1:119	2018-03-22	Lijonida Fastighets AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 117	650	3 259
BÄRHULT 1:124	2018-11-26	Holmantia Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 365	541	4 374
LEKSTORP 3:19	2019-06-04	Gudrun Fastighet AB	Gråbo FöretagsPark AB	3 750	425	8 827
BÄRHULT 1:114	2016-08-16	Bärhults Industrifastigheter 1 AB	Privatperson	2 605	395	6 596
BÄRHULT 1:115	2016-08-20	Ekonomisk förening Företagshallen i Bärhu	Privatperson	3 020	395	7 648
SKÅLLARED 1:136	2015-01-28	Scandir Chemicals AB	HÄRRYDA KOMMUN	1 478	379	3 899
BJÖRRÖD 1:194	2019-06-04	Fastighetsbolaget björrod 1:194 AB	NA Schakt AB	2 103	378	5 569
LANDVETTERS-BACKA 3:	2015-01-29	Landvetter Fastighetsförvaltning AB	HÄRRYDA KOMMUN	2 138	371	5 769
BJÖRRÖD 1:198	2017-04-13	LEJE Fastigheter AB	Ronnangsgard Real estate AB	1 448	365	3 967
BJÖRRÖD 1:198	2015-05-12	Taitech Fastigheter AB	HÄRRYDA KOMMUN	1 389	350	3 967
BJÖRRÖD 1:206	2019-01-23	KVARNBÄCKENS BETONGFABRIK AB	HÄRRYDA KOMMUN	6 913	350	19 750
BJÖRRÖD 1:207	2019-06-18	LC Development Fastigheter 12 AB	HÄRRYDA KOMMUN	7 641	350	21 786
BJÖRRÖD 1:204	2016-01-14	Stensättning ABJ Entreprenad AB	HÄRRYDA KOMMUN	732	350	2 094
BJÖRRÖD 1:203	2016-11-01	Härryda Björrod 1 AB	HÄRRYDA KOMMUN	3 360	348	9 658
BÄRHULT 1:118	2018-07-10	Fastighets AB Knostret	HÄRRYDA KOMMUN	2 155	348	6 198
UDDARED 1:65	2015-10-16	Flodagarveriet Fastigheter AB	BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÅSTEN NR	1 450	285	5 091
BERG 1:93	2015-06-17	PDF Fastighet AB	LERUMS KOMMUN	875	273	3 211
BERG 1:98	2017-02-02	Svensk Industriförvaltning AB	LERUMS KOMMUN	1 821	250	7 282
BERG 1:100	2018-01-31	Stillestorp Fastighet AB	LERUMS KOMMUN	2 580	250	10 318
ÖLSLANDA 10:91	2015-04-20	JAN Steel of Sweden AB	LERUMS KOMMUN	1 238	250	4 952
TOLLESTORP 6:20	2019-03-25	LMA-Hallen i Stenkullen AB	LERUMS KOMMUN	875	250	3 504
BERG 1:91	2016-12-28	Stälbröderna Fastighets AB	Klövern Lerum AB	980	245	3 997
TOLLESTORP 1:14	2018-07-10	Nordic Fastighet i Lerum AB	LERUMS KOMMUN	2 475	240	10 309
BERG 1:99	2017-08-23	Setälä Fastighet AB	LERUMS KOMMUN	649	226	2 877
SNÅKERED 2:141	2018-10-29	HÄRRYDA MASKINGRÄV AB	Privatperson	900	137	6 559
LEKSTORP 3:25	2019-08-30	Jörgen Lövgren Förvaltnings AB	HERMANSSONS BYGG & TRÅ AB	300	130	2 306
LEKSTORP 3:19	2015-02-26	Husexpo Gråbo/Floda AB	LERUMS KOMMUN	1 670	100	16 696

Priserna varierar mellan cirka 100 och 1 200 kr/kvm tomtareal. Tyngdpunkten ligger mellan cirka 250 och 650 kr/kvm tomtareal och genomsnittet omkring 450 kr/kvm.

Genomsnittstomten har en markareal om cirka 6 500 kvadratmeter och mediantomten är omkring 5 000 kvadratmeter, vilket får anses utgöra en normalstor industritomt.

Ortsprismaterialet innehåller köp med spridning geografiskt inom de aktuella kommunerna och prisintervallet bedöms täcka in nivån för lägen med olika attraktivitet. Klart är att industritomter i Lerum betingat lägst pris. I jämförelse med värderingsobjektets läge bedöms industritomter i Lerum dock som sämre.

Noterbart är att Härryda kommun, jämfört med övriga kommuner som ingår i analysen ovan, varit förhållandevis aktiva vad gäller tillskott och försäljning av industrimark, både i Bärhult (som bedöms utgöra ett bättre industriläge än värderingsobjektets) och i Björrod.

Priserna för objekten som är belägna i Björrod varierar i huvudsak mellan 350 och 375 kr/kvm tomtareal. Kommunen står som säljare i majoriteten av försäljningarna, där det finns en viss tendens till marginellt lägre priser än när försäljning har skett mellan två privata aktörer. Vidare ska det noteras att några av köpen avser objekt uppemot 20 000 kvadratmeter tomtareal.

Ser man till genomförda försäljningar av industritomtmark i Göteborg och Mölndal uppgår genomsnittspriset till cirka 875 kr/kvm tomtareal och medianpriset till cirka 900 kr/kvm tomtareal. I bästa läge säljer kommunerna inte sällan verksamhetsmark till priser om 1 250–1 450 kr/kvm tomtareal.

Det normala är att obebyggda industrifastigheter förvärvas inklusive anslutande gata, men exklusive VA och iordningställande av tomtmarken. Jämförelseköpen kan således i allt väsentligt antas vara jämförbara med värderingsobjektet i detta avseende.

Prisutvecklingen för obebyggda fastigheter är normalt sett av olika skäl i princip omöjlig att beräkna statistiskt på ett säkert sätt. För obebyggda fastigheter bedöms prisutvecklingen i stället med ledning av prisutvecklingen för motsvarande bebyggda fastighetstyp. Det kan konstateras att marknaden för industrifastigheter varit klart positiv under jämförelseperioden och där marknadsförutsättningar på fastighetsmarknaden generellt har förbättrats under perioden med sjunkande direktavkastningskrav och en stabil till svag hyresuppgång för industrilokaler.

Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga i mitten till den nedre delen av det ovan redovisade prisintervallet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden peka på ett värde omkring mellan 350 - 400 kr/kvm tomtareal.

6. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden

cirka 350 – 400 kr/kvm TA

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms värderingsobjektet, vid värdetidpunkten 2020-01-28 betinga ett industritomtomtmarksvärde av

375 kr/kvm TA

Vilket motsvarar ett totalt värde av 1 875 000 kronor för en normalstor tomt om 5 000 kvadratmeter.

Göteborg 2020-01-28



Andréa Josefsson
Civilingenjör Lantmäteri



Erik Norrman
RICS, Registered Valuer
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- Bilaga Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HÄRRYDA BJÖRRÖD 1:191 Nyckel: 140842032 UUID: 909a6a6f-8184-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Landvetter Distrikt: Landvetter	2019-10-14	2019-10-17 14:41	2020-01-13

LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6396145.6	335229.8	

AVSKILD MARK			
Beteckning	HÄRRYDA BJÖRRÖD 1:205, 1:206, 1:207		

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	61 864 kvm	61 864 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE Köp: 1972-10-17	1/1	1973-05-09	73/1063

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER			
Fastigheten är gravationsfri.			

RÄTTIGHETER			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG STARKSTRÖM	Last Last	Officialservitut Ledningsrätt	1401-2019/33.1 1441-1253.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
Detaljplan: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE I LANDVETTER	1993-11-15 Laga kraft: 1993-12-15 Genomf. start: 1993-12-15 Genomf. slut: 1999-12-31 Senast ajoufföring: 2019-09-17	1401-P93/7
Delområde för andra anm.: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1401-P98,1401-P152,1401-P182		
Ändring av DP: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE	2008-09-25 Laga kraft: 2008-09-25 Genomf. start: 2008-09-26 Genomf. slut: 2013-09-25 Registrerad: 2009-02-24 Senast ajoufföring: 2015-05-07	1401-P152
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN 1401-P93/7		
Ändring av DP: VÄSTRA BJÖRRÖDSVÄGEN	2005-08-29 Laga kraft: 2005-09-28 Genomf. start: 2005-09-29 Genomf. slut: 2010-09-28 Registrerad: 2005-11-07 Senast ajoufföring: 2019-09-17	1401-P98
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN 1401-P93/7		
Ändring av DP: BJÖRRÖDS INDUSTRIOMRÅDE, ÄNDRING 3	2010-02-23 Laga kraft: 2010-03-20 Genomf. start: 2010-03-21 Genomf. slut: 2015-03-20 Registrerad: 2010-05-11 Senast ajoufföring: 2019-10-09	1401-P182
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 1401-P93/7		

TAXERINGSPÅGÅR			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
INDUSTRIENHET, TOMTMARK (411) 719547-0 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
8 370 000 SEK		8 370 000 SEK	103400 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
212000-1264 HÄRRYDA KOMMUN 435 80 MÖLNLYCKE	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Primärkommuner, borgerliga
Värderingsenhet industrimark 300846422	Riktvärdeområde	Justeringsorsak	
Taxvärde 8 370 000 SEK	1401155	VA saknas / Anslutningsavgifter för VA ej	

TAXERINGINFORMATON

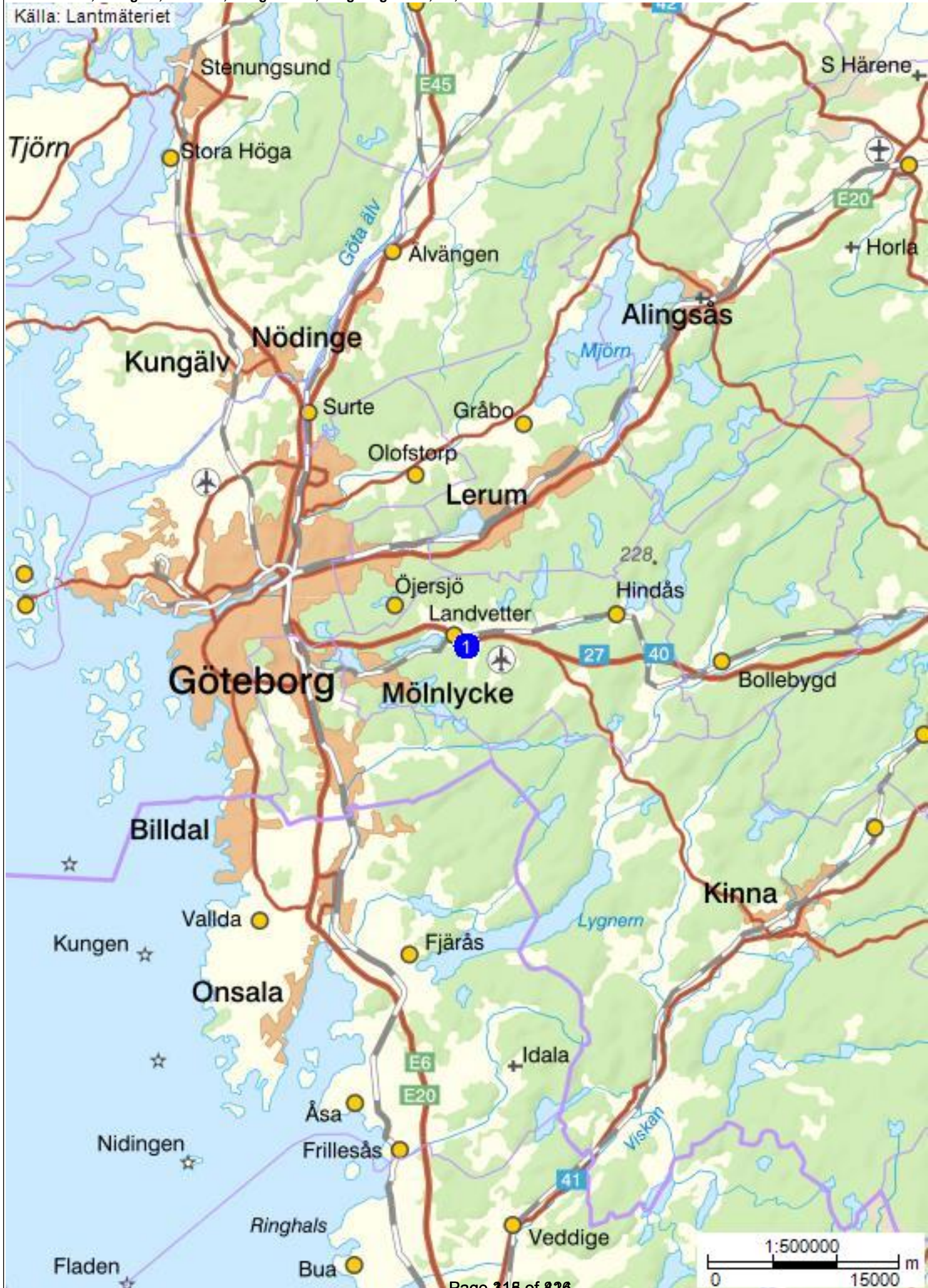
Areal 103400 kvm	Riktvärde tomtareal 180 SEK/kvm	betalda Markanläggningar saknas Riktvärde byggrätt
----------------------------	---	---

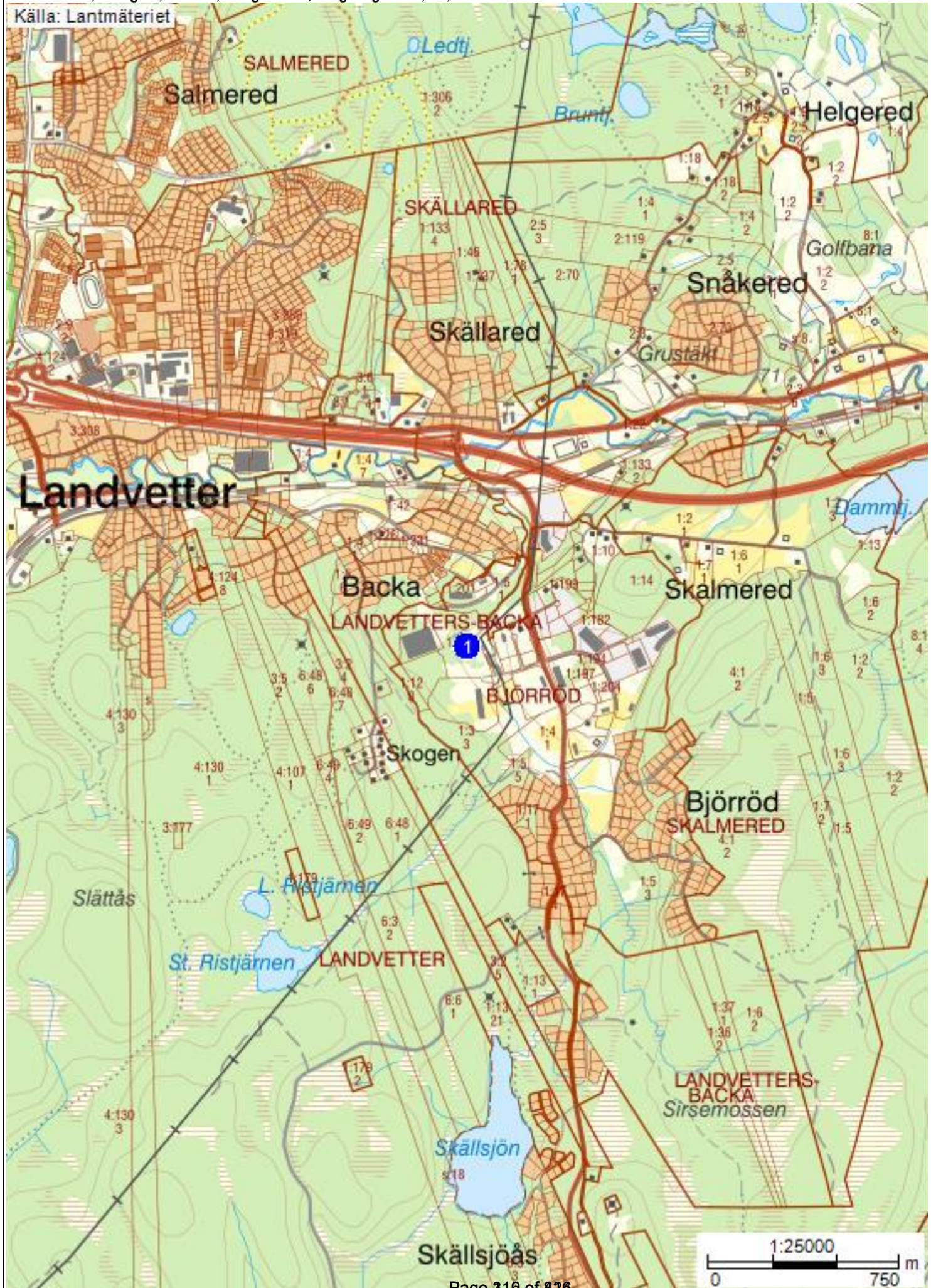
ÅTGÄRDER

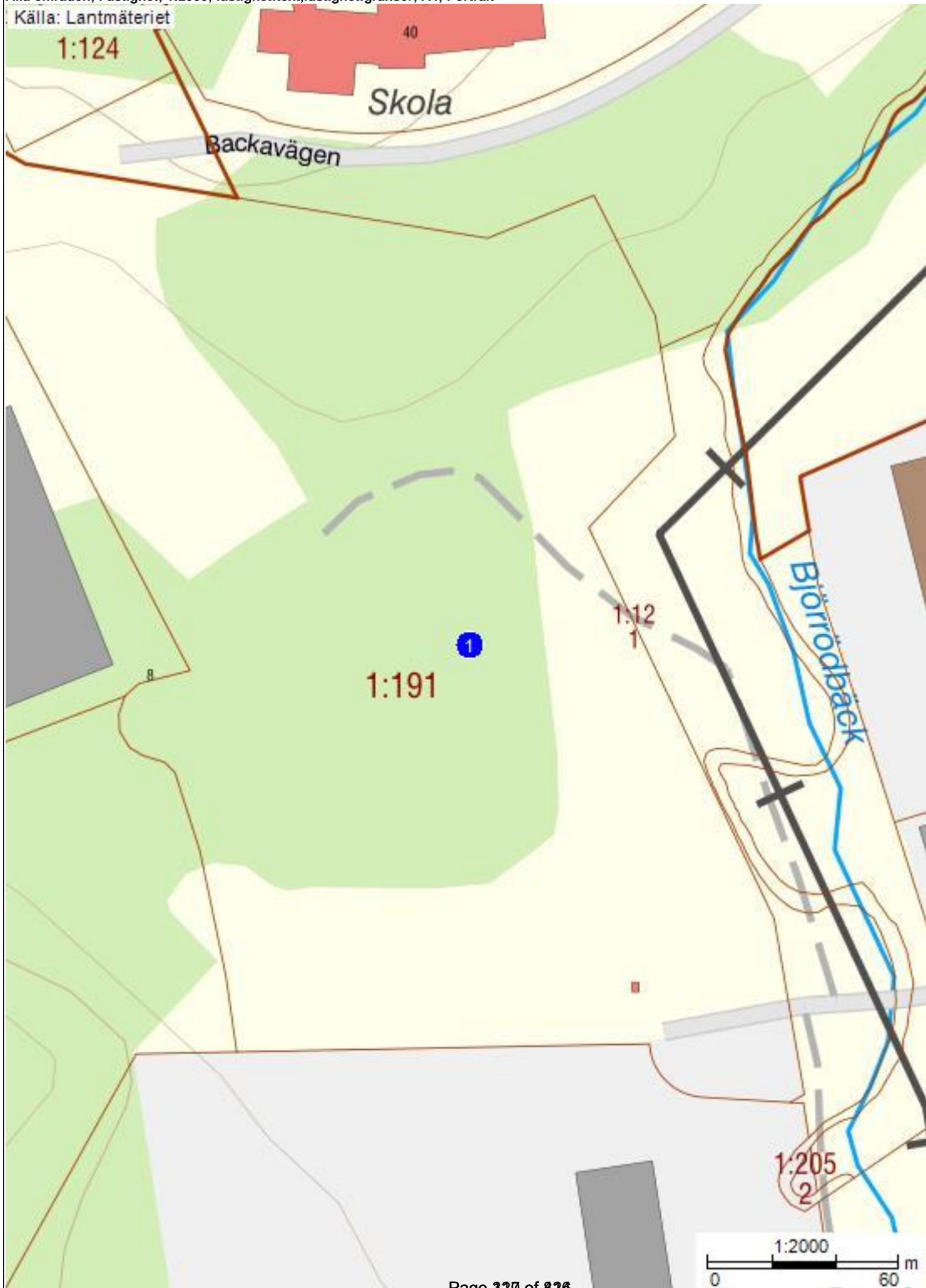
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Fastighetsreglering	2010-03-05	1401-904
Ledningsåtgärd	2012-05-21	1441-1253
Ledningsåtgärd	2016-01-27	1441-1253

URSPRUNG

HÄRRYDA BJÖRRÖD 1:12







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



Sammanträdesdatum
2020-04-29

Plats och tid	Rådasjön kl. 16:00-19:05 (sammanträdet ajournerades kl. 17:20-17:55, 17:57-18:00)
Beslutande ledamöter	Per Vorberg (M) (ordförande) David Dinsdale (L) (vice ordförande) §§175-178, §§180-184, §§186-210 Patrik Linde (S) (2:e vice ordförande) Grim Pedersen (M) §§175-178, §§180-184, §§186-210 Kersti Lagergren (M) §§175-178, §§180-184, §§186-210 Mikael Johannison (M) §§175-183, §§186-210 Ronny Sjöberg (C) Håkan Eriksson (KD) Martin Tengfjord (SP) §§175-178, §§180-184, §§186-210 Ulla-Karin Johansson (S) Robert Langholz (S) Roland Jonsson (MP) §§175-184, §§186-191 Leo Welter (SD) Rickard Rosengren (M) §179 ersätter Grim Pedersen (M) pga jäv, §184 ersätter Mikael Johannison (M) pga jäv Ingemar Lindblom (M) §179 ersätter Kersti Lagergren (M) pga jäv Bengt Johansson (M) §179 ersätter Martin Tengfjord (SP) pga jäv Anders Halldén (L) §179 ersätter David Dinsdale (L) (vice ordförande) pga jäv Marie Strid (MP) §§192-210 ersätter Roland Jonsson (MP)
Ej tjänstgörande ersättare	Rickard Rosengren (M) §§175-178, §§180-183, §§186-210 Ingemar Lindblom (M) §§175-178, §§180-184, §§186-209 Bengt Johansson (M) §§175-178, §§180-184, §§186-210
Sekreterare	_____ Matilda Johansson
Ordförande	_____ Per Vorberg
Justerande	_____ Håkan Eriksson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Kommunstyrelsen		
Sammanträdesdatum	2020-04-29		
Datum för anslags uppsättande	2020-05-07	Datum för anslags nedtagande	2020-05-29
Förvaringsplats för protokollet	Kansli, arkiv		
Underskrift	_____ Matilda Johansson		

Sammanträdesdatum
2020-04-29

Hengameh Mokhtari (M)
Anders Halldén (L) §§175-178, §§180-184, §§186-210
Tony Wahl (C)
Steinar Walsö-Kanstad (KP)
Marie Strid (MP) §§175-184, §§186-191
Boris Leimar (SD) (kl. 17.17-19:05) §§178-184, §§186-210

Övriga närvarande

Roger Nordman (M) (adjungerad, kommunfullmäktiges ordförande)
Peter Lönn (kommundirektör)
Anders Ohlsson (sektorschef samhällsbyggnad) §§175-184, §§186-190
Per-Arne Larsson (sektorschef för teknik och förvaltningsstöd)
Bo Ekström (ekonomichef)
Birgitta Flärdh (utvecklingschef)
Matilda Johansson (kommunsekreterare)
Peter Wallentin (verksamhetschef plan- och bygglov) §§177-180
Hanna Henningsson (planeringsledare trafik) §§175-176
Fredrik Wejrot (trafikchef) §§175-176, §§186-187
Karin Dahl (kommunikationschef)

Utses att justera

Håkan Eriksson

Justeringens plats och tid

Kommunhuset i Mölnlycke , 2020-05-06 15:00

Protokollet omfattar

§§175-184, §§186-210

§ 185 justerades omedelbart och finns i separat protokoll.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

ÄRENDELISTA

- § 175 Fastställande av föredragningslistan
- § 176 Information om samrådsyttrande gällande ny järnväg Göteborg-Borås, en del av nya stambanor
- § 177 Information om att avbryta detaljplanearbete för Hindås 1:3 m.fl., Bocköhalvön
- § 178 Avbryta detaljplanearbete för Hindås 1:3 m.fl., Bocköhalvön
- § 179 Antagande av ändring av detaljplan för Djupedalsäng 1:18
- § 180 Beslut om miljökonsekvensbeskrivning för fördjupad översiktsplan för Landvetter södra
- § 181 Markanvisningsavtal till JM AB för ägarlägenheter inom detaljplanen för Idrottsvägen i Mölnlycke
- § 182 Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet A
- § 183 Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet B
- § 184 Försäljning av del av Bårhult 1:121
- § 186 Lokala trafikföreskrifter om tätbebyggt område
- § 187 Lokal trafikföreskrift om hastighet
- § 188 Begäran om startbesked för garantiarbeten gällande förändringar utifrån verksamheternas behov
- § 189 Medborgarförslag om att bygga gymnastikhall i Hindås
- § 190 Medborgarförslag om discgolf i Wendelsbergs friluftsområde
- § 191 Motion om upphandling av el från vårt eget bolag
- § 192 Motion om profilklasser
- § 193 Motion om de juridiska konsekvenserna av Internationella Engelska Skolans etablering i Härryda kommun
- § 194 Motion om ekonomiska konsekvenser av Internationella Engelska Skolans etablering i Härryda kommun
- § 195 Motion om pedagogiska konsekvenserna av Internationella Engelska Skolans etablering i Härryda kommun
- § 196 Motion om miljökonsekvenser av Internationella Engelska Skolans etablering i Härryda kommun
- § 197 Motion om kompetensförsörjningskonsekvenser av Internationella Engelska Skolans etablering i Härryda kommun
- § 198 Uppdrag att utreda alternativa planeringsförutsättningar för beslut om budget/plan
- § 199 Riktlinjer för deltagande på distans vid kommunfullmäktiges sammanträden
- § 200 Information från arbetsgruppen för kollektivtrafikfrågor och förlängning av uppdrag
- § 201 Anmälan av personuppgiftsincidenter till kommunstyrelsen
- § 202 Redovisning av medborgarförslag april 2020 från välfärdsnämnden
- § 203 Delgivning av välfärdsnämndens yttrande över granskningsrapport ekonomistyrning
- § 204 Delgivning av välfärdsnämndens beslut om ekonomisk månadsuppföljning per februari 2020
- § 205 Delgivning av protokoll från råd 2020
- § 206 Delgivningar 2020
- § 207 Anmälan av delegationsbeslut från sektorn för samhällsbyggnad 2020

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2020-04-29

- § 208 Anmälan av delegationsbeslut från sektorn för teknik och förvaltningsstöd 2020
- § 209 Anmälan av delegationsbeslut från kommunledning och funktionerna: Utveckling, Personal, Ekonomi och upphandling 2020
- § 210 Anmälan av delegationsbeslut från sektorn för socialtjänst 2020

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

§175

Fastställande av föredragningslistan

Ärende 32 anmälan av delegationsbeslut från sektorn för socialtjänst 2020, flyttas längst ner på dagordningen och tas upp som ärende 36.

Beslut

Kommunstyrelsen fastställer föredragningslistan.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande			Utdragsbestyrkande	
---------------------	--	--	--------------------	--

Sammanträdesdatum
2020-04-29

§ 182

Dnr 2020KS159

Försäljning av del av Björröd 1:191, fastighet A

Sektorn för samhällsbyggnad har upprättat förslag till köpekontrakt mellan Turk Food Sweden AB och Härryda kommun. Köpekontraktet innebär att kommunen överlåter en del av fastigheten Björröd 1:191 om totalt 17 400 kvm till Turk Food Sweden AB för en köpeskilling av 6 525 000 kronor. Överlåtelsen avser ett område som enligt detaljplan är avsett för industri, kontor och detaljhandel med skrymmande varor.

Turk Food Sweden AB avser upprätta en byggnad på ca 6 000 kvm, med möjlighet att bygga till ca 1 000 kvm, innehållande lager, logistik och kontor. Företaget är livsmedelsgrossist och importerar varor främst från Nederländerna och Tyskland. Deras kunder är bland annat ICA, Citygross och Orienthuset samt livsmedelsgrossister i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Idag är de 30 anställda och avser att växa till 100 anställda inom en femårsperiod, med främst fler lagerarbetare med lägst krav på grundskoleutbildning samt kontorsanställda.

Ersättningsnivån baseras på ett bedömt marknadsvärde med Göteborgsregionen som referensmarknad samt fastighetens beskaffenhet och läge.

Från sektorn för samhällsbyggnad föreligger skrivelse daterad den 11 mars 2020.

Beslut

Kommunstyrelsen godkänner köpekontrakt mellan Härryda kommun och Turk Food Sweden AB enligt föreliggande förslag.

Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsbyggnadschef och mark- och exploateringschef att underteckna köpekontraktet och övriga till försäljningen tillhörande handlingar.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande